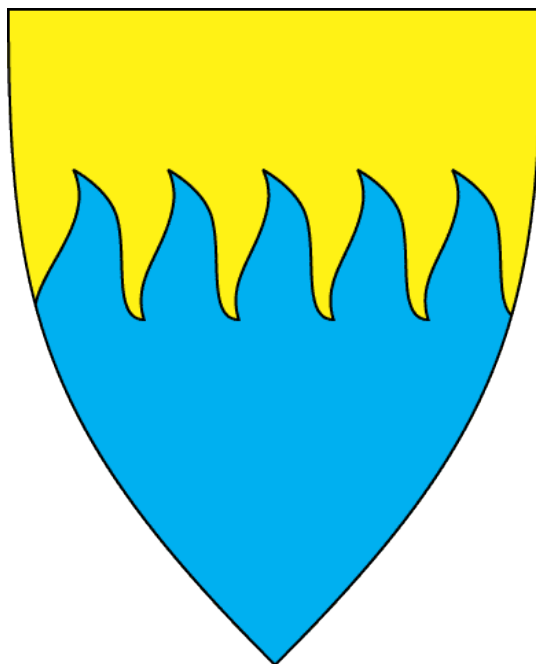


Retningslinjer for taksering av eiendommer i Berlevåg kommune

Vedtatt av sakkyndig nemnd 11.12.2017

Revidert 26.10.2018



Dokumentet er utarbeidet av eiendomsskattekontoret i samarbeid med sakkyndig nemnd, inneholder rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Berlevåg kommune. Det danner grunnlaget for taksering til eiendomsskatteformål i kommunen fra 2013 og frem til neste alminnelige taksering.

Innhold

1. Innledning	2
2. Juridiske og politiske rammer	2
3. Takseringsmetode	3
3.1 Fakta om eiendommen	3
3.2 Vurdering av eiendommen	4
3.3 Generelt	4
3.3.1 Sjablongverdier (bruksareal på bygning)	4
3.3.2 Etasjefaktor	5
3.3.3 Indre faktor	5
3.3.4 Ytre faktor	5
3.3.5 Sonefaktor	6
4. Takseringsprinsipper for ulike eiendomstyper	6
4.1 Boligeiendommer	6
4.2 Fritidseiendommer	7
4.3 Landbrukseiendommer	7
4.4 Kombinasjonseiendommer	7
4.5 Næringseiendommer	7
4.6 Energianlegg	7
4.7 Tomter	8
5. Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt	8
5.1 Obligatoriske fritak	8
5.2 Frivillige fritak	8

1. Innledning

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Berlevåg kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet. Det er sakkyndig takstnemnd oppnevnt av kommunestyret som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

2. Juridiske og politiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø, samt rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til eiendomsskatteloven. Forvaltningsloven gjelder for saksbehandling i eiendomsskattesaker, med de særlige regler som fremgår av eiendomsskatteloven.

Det er kommunestyret i den enkelte kommune som setter rammene for eiendomsskatteutskrivningen i kommunen, ved å blant annet velge utskrivingsalternativ og skattesats.

Kommunestyret i Berlevåg har med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 vedtatt å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen fra 2018. Kommunestyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd som er ansvarlig for takseringsarbeidet i Berlevåg kommune, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 fjerde ledd, og det er vedtatt eiendomsskattevedtekter som legger rammen for arbeidet til nemnda.

Eiendomsskatteloven fastslår at eiendommene skal verdsettes ved takst. Ved taksering skal verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved fritt salg på det åpne markedet, også kjent som objektivisert omsetningsverdi. Eiendomsskatten skal følgelig knytte seg til verdien av eiendommen objektivt sett, og ikke til den verdi eiendommen har for den aktuelle eier. Takstene som sakkyndig nemnd skal vedta skal avspeile en slik forsiktig antatt omsetningsverdi, jf. § 8 A-2 første ledd.

Det skal gjennomføres taksering på faste eiendommer i hele kommunen. Dette gjelder imidlertid ikke verk og bruk, da det allerede skrives ut skatt på denne kategorien eiendommer i Berlevåg. På bakgrunn av at det ikke gjennomføres en nytaksering av verk og bruk skal takstnivået for alle eiendommer som takseres på bakgrunn av overgangen til nytt utskrivingsalternativ settes likt som ved forrige alminnelige taksering i 2013. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal gjenspeile

det sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverket og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Berlevåg kommune.

Det er ikke anledning til å justere taksten i perioden mellom alminnelige takseringer, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av at eiendommen er delt, bygninger er revet eller ødelagt, det er ført opp nye bygninger, eller gjort andre betydelige endringer/forandringer på eiendommen.

3. Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter en sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Dette innebærer at det er utarbeidet sjablonger som skal benyttes ved befaring av eiendommene. Sjablongene skal kun brukes som et utgangspunkt, og der hvor sjablongtaksering viser seg å gi et åpenbart uriktig resultat skal taksten fastsettes ved skjønn.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp på følgende måte:

Takst = fakta x vurdering

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et offisielt, landsdekkende register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loftsetasjer

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter. For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks instruks for registrering av Matrikkel-data.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *indre* faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre* faktor)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt sonefaktor)

3.3 Generelt

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

3.3.1 Sjablongverdier (bruksareal på bygning)

Sjablongverdier	Enhet	Pris, kr/m²
Enebolig	m ²	9 000
Enebolig m/sokkelleilighet	m ²	11 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	m ²	11 000
Terrasse, blokker (leiligheter)	m ²	12 000
Hytter og fritidsboliger	m ²	7 000
Boliggarasjer, uthus, naust	m ²	2 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	m ²	1 500
Lagerbygning (isolert)	m ²	6 000
Lagerbygning (uisolert)	m ²	3 000
Kontor, forretningsbygg	m ²	8 000
Hotell, restaurant	m ²	8 000
Samferdsel, kommunikasjon	m ²	8 000
Helsebygninger	m ²	8 000
Landbruksbygninger	m ²	0

Bebygdt tomt	m ²	0
Ubebygdt tomt	m ²	0

Bygg under 15 m² skal i utgangspunktet ikke takseres. Dette gjelder imidlertid ikke for blant annet campinghytter dersom slike er tilknyttet næring.

3.3.2 Etasjefaktor

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,8
Loft	0,6
Underetasje	0,6
Underetasje med sokkelleilighet	0,8
Kjeller	0,2

Unntak:

- Garasje/uthus har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype, men der hvor garasje har loft med BRA vil dette arealet få faktor 0,6, jf. oversikten over
- Leiligheter, alle har etasjefaktor 1,0
- Næringsbygg, alle hovedetasjer har etasjefaktor 1,0

3.3.3 Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. En tar utgangspunkt i tabellen under. Den er kun veiledende, og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

Indre faktor	Begrunnelse
1,0	Bygningen fremstår som totalrehabilitert eller ny. Standard vedlikeholdt. Ytterflater, vinduer, kledning og lignende er under kontinuerlig vedlikehold etter hvert som boligen eldes.
0,75	Forfall har inntruffet, vedlikehold delvis utført.
0,5	Sterkt forfall, men kan ennå være egnet til planlagt formål eller annet formål (lager og lignende).
0,25	Falleferdig bygg, ikke egnet til formål eller annet formål.

3.3.4 Ytre faktor

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra lokale forhold rundt eiendommen, herunder for eksempel støy, utsikt, solforhold og lignende.

Ytre faktor vurderes ikke i Berlevåg kommune.

3.3.5 Sonefaktor

Sakkyndig nemnd har vurdert det slik at eiendommenes beliggenhet påvirker eiendomsverdiene, og har av den grunn inndelt kommunen i ulike soner som gir grunnlag for ulik takst.

Sone	Sted	Sonefaktor
1	Berlevåg tettsted	1,0
2	Kongsfjord	0,8
3	Kongsfjordfjellet	0,9
4	Store Molvik og Skonsvik	0,85
5	Veines	0,8
6	Kvitnes og Gulgo	0,8

Eiendommer som befinner seg utenfor de opplistede sonene får sonefaktor 0,85.

4. Takseringsprinsipper for ulike eiendomstyper

4.1 Boligeiendommer

Kommunestyret har besluttet at verdien på boliger skal bygge på formuesgrunnlaget fra Skatteetaten, jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1. Alle boliger som av en eller annen grunn ikke får fastsatt formuesgrunnlag fra Skatteetaten skal i utgangspunktet takseres av kommunen.

Boliger uten formuesgrunnlag kan være:

- Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som ikke har skatteplikt (ikke blir lignet).
- Våningshus på gårdsbruk.
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg.
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, vei, vann, avløp m.m.
- Boligeiendommer som Skatteetaten mangler boligarealer for.
- Boligeiendommer med uavklarte eierforhold.

4.2 Fritidseiendommer

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig som er tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig i eiendomsskattesammenheng frem til endring er gjort i Matrikkelen.

4.3 Landbrukseiendommer

Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jf. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre formål enn landbruk, vil likevel bli taksert.

Boliger, hytter, garasjer og øvrig næring som ikke er direkte tilknyttet landbruket er ikke fritatt og vil bli taksert på normal måte. Driftsbygninger blir ikke taksert, med mindre de blir brukt til andre formål.

Seterbuer, sel, skogs- og utmarksskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell og aktiv seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Vilkåret er at eier mottar produksjonstilskudd, at det benyttes i henhold til fjelloven og seterforskrift, eller at eier mottar støtte fra regionalt miljøprogram.

4.4 Kombinasjonseiendommer

For eiendommer hvor det befinner seg en kombinasjon av flere bygg takseres disse hver for seg ut fra hvilken bygningskode de har.

4.5 Næringseiendommer

Næringseiendommer vil bli taksert etter samme prinsipper og sjabloner som i punkt 3.3, og det benyttes samme områdefaktor for næringsbygg som for boligeiendommer.

I forbindelse med forslag til statsbudsjettet for 2018, ble det vedtatt endringer i eiendomsskatten med virkning fra skatteåret 2019. Verk og bruk skal fra 2019 defineres og takseres som næringseiendommer, uten anledning til å ta med produksjonsutstyr i skattegrunnlaget. Eiendommer som tidligere har vært takset som verk og bruk har derfor fra 2019 fått ny takst som ordinær næringseiendom.

4.6 Energianlegg

Kraftanlegg, vindkraftverk og kraftnett, samt anlegg som omfattes av petroleumslovgivningen skal ikke regnes som næring, og forblir en egen kategori (energianlegg) som verdsettes på samme måte som tidligere verk og bruk.

Det følger av langvarig høyesterettspraksis at verdsettelsen av tidligere verk og bruk som hovedregel skal skje på grunnlag av substansverdien. Ved verdsettelse etter substansverdien tas det utgangspunkt i den tekniske verdien, dvs. gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønnsmessige leiepriser der dette er mulig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil kapitalisert verdi legges til grunn.

4.7 Tomter

Tomtegrunn i Berlevåg kommune anses å ha svært lav eller ingen markedsmessig verdi. Sakkyndig nemnd har av den grunn vurdert det slik at tomtegrunn ikke anses «måleverdig», og at denne da heller ikke skal takseres. Det samme gjelder for festetomter.

5. Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt

5.1 Obligatoriske fritak

Hovedregelen er at alle eiendommer i skatteområdet er gjenstand for eiendomsskatt. Eiendomsskatteloven § 5 oppstiller imidlertid en rekke obligatoriske unntak som ikke kan ilegges eiendomsskatt.

Eiendommer som er omfattet av det obligatoriske fritaket i eiendomsskatteloven § 5 skal ikke takseres.

5.2 Frivillige fritak

I tillegg til de obligatoriske fritak oppstilles det også en rekke frivillige unntak i eiendomsskatteloven § 7.

Bestemmelsen lyder som følger:

Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.

b) Bygning som har historisk verdi.

c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.

d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

e) Fritidsbustader

Kommunestyret tar hvert år ved de årlige budsjettbehandlingene stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven. Eiendomsskattekontoret skal legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret.

Kommunestyret avgjør så hvilke enkelteiendommer det skal gjøres fritak for. Slik avgjørelse kan også tas på bakgrunn av søknad fra skattyter.